# Investitionsleitfaden Immobiliencrowdinvesting

## Sie verdienen hohe Zinsen!

www.dagobertinvest.at



dagobert invest
einfach mehr verdienen

**Lieber Leser!**
**Liebe Leserin!**

„Investieren ist was für Leute mit großen Geldbeuteln!“ – das ist seit mehr als 5 Jahren passé … doch Mythen halten sich bekanntlich sehr lange!
Ziel dieses Leitfadens ist, Ihnen das junge Instrument der Schwarmfinanzierung näher zu bringen und mit manchen Mythen aufzuräumen.
Anhand des Projektzyklus von dagobertinvest laden wir Sie auf eine spannende Reise ein, herauszufinden, wie Sie Negativzinsen auf Ihren Sparbüchern kompensieren können und die Zinsen bekommen, die Sie verdienen.

## Immobilien-Crowdinvesting allgemein

Crowdkapital wird als Risikokapital bezeichnet. Doch was ist Risikokapital? Den Begriff kennen wir aus dem Banken- und Versicherungssektor und bezeichnet Unternehmensbeteiligungen an jungen, aufstrebenden Start-up Unternehmen, die ein besonderes Wagnis darstellen. Im Falle von **Immobilien-Crowdinvesting stellen viele private Anleger:innen einem mittelständischem Immobilienentwickler Crowdkapital zur Verfügung, der damit ein konkretes Immobilienprojekt umsetzt und meist aus den Projekterlösen den Crowdanlegern wieder das Kapital und 7 – 10% p.a. Zinsen zurückzahlt.**

Den Grundstein legte dafür 2015 das Alternativfinanzierungsgesetz, dass es Plattformen wie dagobertinvest ermöglichte, Darlehen von Privatpersonen an Immobilienexperten zu vermitteln.




### KOMPETENZ & TRANSPARENZ

dagobertinvest ist nicht umsonst die größte österreichische Crowdinvesting Plattform für renditeorientierte Anleger:innen. Viele Mitarbeiter haben sich bereits Jahre zuvor in der Bankenwelt, im Finanzwesen oder in der Unternehmenssanierung verdient gemacht. Mit diesen Kompetenzen stellen wir die Risiken bei der Immobilienentwicklung transparent dar.

### UNTERNEHMERISCHES RISIKO

Mit Nachrangdarlehen beteiligen Sie sich stark am unternehmerischen Risiko, aber auch am Erfolg des Projektentwicklers. Die hohen Zinsen sind daher manchmal begleitet von Unwägbarkeiten, die zu Beginn eines Projektes nicht sichtbar und erkennbar sind und zu Verzögerungen bei der Rückzahlung führen können.

### NIEMALS OHNE BANK

Bei dagobertinvest werden Projekte nie zu 100% finanziert, sondern meist nur der Eigenmittelanteil von 15% - 30% der gesamten Investitionssumme. Entsprechend werden meist 70% - 85% des notwendigen Kapitals von den Geschäftsbanken finanziert. Crowdfunding bei dagobertinvest ist somit ein Bestandteil und nicht der Ersatz einer klassischen Finanzierungsstruktur.

## Was bringt Immobilien-Crowdinvesting?

**Ihnen als Anleger:in**

- 7 – 10% p.a. Zinsen
- 12 – 36 Monate Laufzeit
- Portfolioaufbau

**der Volkswirtschaft**

- neuen Wohnraum
- Arbeitsplätze

**dem Immobilienentwickler:**

- Die Möglichkeit, mehrere Projekte gleichzeitig umzusetzen
- Ein komplementäres Finanzierungsinstrument zur Bankfinanzierung
- Bekanntheit

## Wie kommen Projekte auf die Plattform?

Die **Abteilung für Real Estate** lernt den potenziellen Emittenten (Immobilienentwickler) **persönlich kennen** und **besichtigt das Projekt vor Ort.**



„Es gibt drei wichtige Kriterien, die sich über die letzten 20 Jahre nicht verändert haben … Lage, Lage, Lage“, so Markus Dvorak, Head of Real Estate und Co-Founder von dagobertinvest, mit mehr als 20 Jahren Erfahrung im Immobilien- und Finanzsektor.

Die Crowdfunding-Plattform dagobertinvest hat seit 2016 über 215 Projekte erfolgreich gelauncht. (Stand November 2021)

Mit einem erfahrenem Vertriebsteam bringt dagobertinvest jede Woche mindestens ein neues Projekt auf den Markt. Dabei zählen Kriterien wie

- Mikrolage und Standortfaktoren
- Erfahrung des Emittenten
- Marktchancen für die Immobilie
- Nachvollziehbarkeit des Projekts
- Kurze Laufzeiten

## Wie kann dagobertinvest die höchsten Zinsen am Markt anbieten?

... weil dagobertinvest mit seiner schlanken Kostenstruktur Vorteile an die Investor*innen weitergeben kann - in Form von Zinsen zwischen 7 - 10% p.a.

## Wie geht's dann weiter?

Danach wird das Projekt in die **Abteilung „Legal & Business Analyses"** zur Prüfung übergeben:




***„Die Produktentwicklung bzw. die rechtliche Ausgestaltung neuer Produkte macht mir ebenso Spaß wie die Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen von Emittenten, Anleger und Abteilungen innerhalb von dagobertinvest im Zuge der Vertragsprüfung."***
*Mag. Christof Bader | Head of Legal & Business Analysis*

In der betriebswirtschaftlichen Analyse werden folgende Punkte genauestens unter die Lupe genommen:

**Ist das Projekt zu den geplanten Kosten in der geplanten Zeit umsetzbar?**
**... und können durch die geplanten Erlöse die Darlehen inkl. Zinsen zurückbezahlt werden?**

| Bonitäts-prüfung | Trackrecord | Projekt-kalkulation | Rechtliche Prüfung | Cashflow Rechnung | Kohärenz prüfung |
|---|---|---|---|---|---|
| Beurteilung Jahresabschlüsse, Saldenlisten, Verträge | Bewertung früherer Projekte, Kompetenz und Erfahrung des Emittenten | Überprüfung projektierter Baukosten, Vergleich Verkaufspreise mit Datenbanken, Verifizierung Bauzeitplan | Beleuchtet gesellschaftsrechtliche Aspekte, Baugenehmigung, die projektrelevanten Kreditverträge samt Nebenbedingungen | Prüfung der liquiden Mittel, ob das Projekt realisiert und die Rückzahlung samt Zinsen erfolgen kann | Prüfung, ob alle Plattforminformationen mit allen Projektunterlagen übereinstimmen |

Dann wird ein geprüftes Finanzierungsvorhaben dem **Geschäftsführungs-Gremium zur Genehmigung** vorgelegt. Die Geschäftsleitung definiert im Rahmen der Genehmigung notwendige Sicherungsmittel, die der Projektträger beibringen muss. Die Nachrangdarlehensverträge werden erstellt und die Sicherungsmittel, in Bezug auf Anlegerinteressen vereinbart – diese umfassen meist:

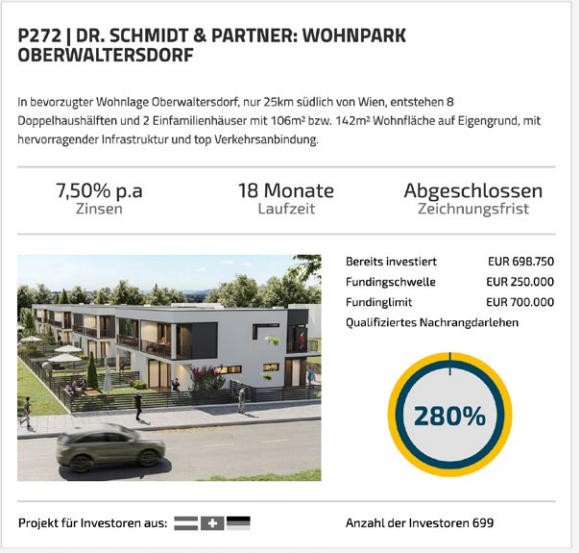
- Gesellschafterdarlehen werden nachrangig gegenüber dem Investorendarlehen gestellt
- Persönliche Haftung des Geschäftsführers des Immobilienentwicklers
- Höchstbetragsbürgschaften
- Kaufanbote über die Investorenansprüche zum Laufzeitende




Von dagobertinvest wurden bis jetzt rund 77.700 Nachrangdarlehen vermittelt – für Risikokapital gibt's hohe Zinsen und Sicherungsmittel direkt unter dem Investitionsangebot in der Kampagne.

Andreas Zederbauer, CEO und Co-Founder dagobertinvest, über die Natur der qualifizierten Nachrangigkeit von Darlehen und die damit verbundenen Möglichkeiten und Unmöglichkeiten im Sinne des Anlegerschutzes.

**Wenn das Projekt auf der Plattform präsentiert wird, kommen Sie ins Spiel:**




Viele private Kleinanleger investieren ab EUR 250 in ein Projekt, Neukunden sogar ab € 100,- für ihr erstes Projekt.

... durchschnittlich 380 Investor:innen mit einem Durchschnittsinvestment von EUR 1200 zeichnen in jedes Projekt.

## Wichtige Angebotsparameter für Sie im Check:

| **Immobilienentwickler** | ✓ | ✗ |
|---|---|---|
| Mehrjährige Branchenerfahrung | ☐ | ☐ |
| Kompetenzen | ☐ | ☐ |
| Mehrere realisierte Projekte in der Gruppe | ☐ | ☐ |
| Netzwerk | ☐ | ☐ |
| **Projekt** | ✓ | ✗ |
| Kann ich das Projekt nachvollziehen? | ☐ | ☐ |
| Liegen alle notwendigen Genehmigungen für die Realisierung vor? | ☐ | ☐ |
| Ist die Lage für das Projekt attraktiv? | ☐ | ☐ |
| Ist bereits eine Verkaufsstrategie geplant? | ☐ | ☐ |
| Gibt es bereits erste Verkäufe? | ☐ | ☐ |
| **Konditionen** | ✓ | ✗ |
| Ist der Zinssatz attraktiv? | ☐ | ☐ |
| Passt die Laufzeit (und die Möglichkeit zur vertraglich vereinbarten Verlängerungsoption von bis zu max. 6 Monaten) zu meiner Investitionsplanung? | ☐ | ☐ |
| Werden die Zinsen jährlich bezahlt? | ☐ | ☐ |
| **Sicherungsmittel** | ✓ | ✗ |
| Gesellschafterdarlehen werden nachrangig gegenüber Ihrem Darlehen gestellt | ☐ | ☐ |
| Persönliche Haftung des Geschäftsführers | ☐ | ☐ |
| Höchstbetragsbürgschaften | ☐ | ☐ |
| Kaufanbote über die Investorenansprüche zum Laufzeitende | ☐ | ☐ |
| **Finanzierungsstruktur** | ✓ | ✗ |
| Hat der Immobilienentwickler Eigenkapital im Projekt gebunden? | ☐ | ☐ |
| Gibt es eine Bankfinanzierung? (Banken prüfen sehr genau, an wen Kredite vergeben werden) | ☐ | ☐ |
| Wird nach BTVG (Bauträgervertragsgesetz) veräußert? (d.h. es fließen schon teilweise Verkaufserlöse zu definierten Baufortschritten) | ☐ | ☐ |
| **Zeichnungsunterlagen** | ✓ | ✗ |
| Informationsdatenblatt für Anleger (AT) bzw. Vermögensanlagen Informationsblatt (DE) | ☐ | ☐ |
| Informationen nach FernFinG (Fern-Finanzdienstleistungs-Gesetz) | ☐ | ☐ |
| Vertrag (wenn Sie mit „jetzt investieren“ in die Zeichnungsschiene einsteigen, können Sie den Vertrag sehen, noch bevor Sie zahlungspflichtig zeichnen) | ☐ | ☐ |
| Risikohinweise | ☐ | ☐ |

Während der Zeichnungsfrist (rund 30 Tage) steht das persönliche Kundenservice wochentags für Fragen per Telefon und Mail zur Verfügung. Nach rund 30 Tagen ist das Projekt ausfinanziert.

## KONTAKT DAGOBERTINVEST

Tel.: 0800 4000 460

welcome@dagobertinvest.at

Echte Bewertungen 9.3 / 10



**Mit einem Klick zu den AnlegerTalks:**

**Investoren teilen ihre Erfahrungen im Immobilien-Crowdinvesting**

Ist Ihre Investition erstmals gezeichnet, wird sie mit dem Tag des Zahlungseingangs verzinst – so weit so gut! Nach Erreichen der Zuzählungsbedingungen werden Ihre Anlagebeträge dem Emittenten ausbezahlt und erfüllen den Zweck, wertvollen Wohnraum zu schaffen...
Während Ihr Geld für Sie arbeitet, sind auch wir weiterhin im Einsatz, um eine reibungslose Projektabwicklung zu gewährleisten – und das ganz ohne Gebühren bzw. Kosten für Sie!

### Dabei kommt die Projektbegleitung zum Einsatz:



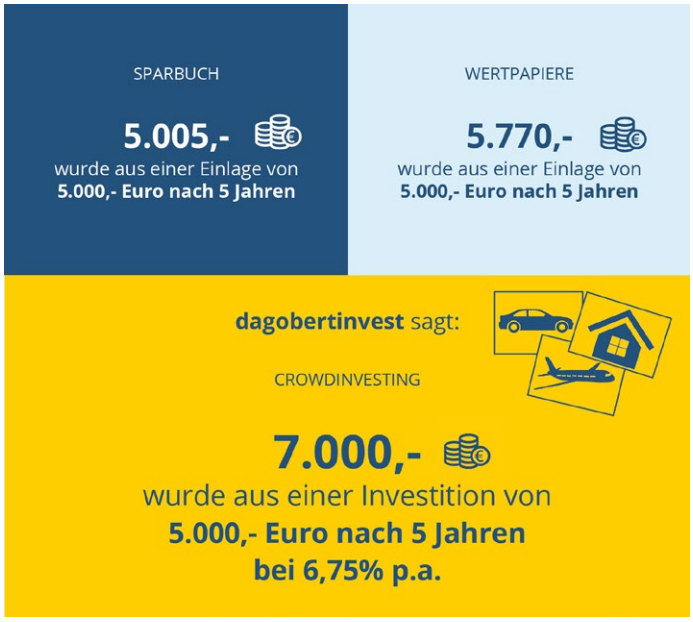
Mit Ende der Fundingphase übernimmt **Martina Lebenich** - Sie ist das Bindeglied zwischen Plattform und Emittent. Dabei begleitet sie die Milestones nach Bauzeitplan eines jeden Projekts und erstellt für Sie die Berichte mit projektrelevanten Informationen.



Wenn wir während der Laufzeit merken, dass ein Projekt vom geprüften Bauzeitplan abweicht, kommt ein interdisziplinäres Team zusammen, das aus den Abteilungen Projektbegleitung, betriebswirtschaftliche Analyse, Recht, Operations und dem Geschäftsführer besteht, um im Detail zu besprechen, welche Maßnahmen nun aus Plattformsicht notwendig sind, um bei der pünktlichen Rückführung des Anlegerkapitals inkl. Zinsen zu unterstützen. Dazu zählen intensive Gespräche mit dem Emittenten, Bucheinsicht und Beratung beim weiteren Vorgehen. Dabei macht sich die Finanzerfahrung, die das Managementteam von dagobertinvest im Bereich Banken und Immobilien mitbringt, bezahlt.

Wir reduzieren uns dabei nicht auf die Rolle eines bloßen Vermittlers, sondern vertreten Ihre Interessen bestmöglich: Alle Anleger:innen sollen ihre Zinsen und ihr Kapital zurückerhalten! Über 2000 positive Bewertungen sprechen für sich.

Nach 12 – 36 Monaten ist die Darlehenslaufzeit verstrichen und es kommt zur Rückzahlung!




In wenigen Fällen kommt es zu Verlängerungen – da das in der Baubranche durchaus möglich ist, wurde eine vertraglich vereinbarte Verlängerungszeit von 6 Monaten vereinbart, die der Immobilienentwickler bis zu 3 Monate vor Laufzeitende bekannt gibt, damit sich die Investoren darauf einstellen können - dafür gibt's **erhöhte Zinsen – d.h. 7 - 10% p.a. plus bis zu 4% zusätzlich!**

In einzelnen Fällen kommt es darüber hinaus zu einer weiteren Verlängerung – in diesem Fall sprechen wir von Verspätung. In dieser Phase wird engmaschig mit dem Immobilienentwickler an einer Lösung für die Rückzahlung der Darlehen gearbeitet:

- Experte für Immobilienprojektsanierungen kommt zum Einsatz
- Das Projekt wird eingehend geprüft
- Monitoring-Berichte werden erstellt
- Möglichkeiten im Expertennetzwerk gesucht
- Regelmäßig an die Investor:innen berichtet



**Bis jetzt wurden über EUR 29,5 Mio. aus knapp 80 Projekten zurückbezahlt!**

Das Wasserfallprinzip: Mit Nachrangdarlehen beteiligen Sie sich stark am unternehmerischen Risiko, aber auch am Erfolg des Projektentwicklers. Anhand eines Beispiels bekommen Sie einen Einblick über die Vorgehensweisen der Projektentwickler.







Sie fragen sich wie der durchschnittliche Crowdinvestor aussieht? Wir schätzen die Einzigartigkeit unserer Investor:innen sehr und gehen sehr individuell mit Investorenanfragen um. In einer Umfrage durften wir die dagobertinvest Anleger:innen besser kennenlernen.

## Warum Immobilien-Crowdinvesting bei dagobertinvest?

Wir vermitteln private Darlehen für wirtschaftlich geprüfte Projekte von renommierten Immobilienentwickler:innen. Mit einem hochkarätigen Team von Finanzexperten bietet dagobertinvest eine rentable Alternative zur Nullzinspolitik.

## Alle Vorteile auf einen Blick:

- **Nachvollziehbare Immobilienprojekte von renommierten Bauträgern**
- **7 - 10% p.a. Zinsen**
- **12 - 36 Monate Laufzeit**
- **Sicherungsmittel**
- **Projektbegleitung während der Laufzeit**
- **Persönliches Kundenservice**
- **Beste Kundenbewertungen**
- **Testsieger Crowdinvesting**
- **ohne Kosten und Gebühren**

ZU DEN AKTUELLEN INVESTITIONSANGEBOTEN →

# Das Team hinter dagobertinvest



Mag. Markus Dvorak
Head of Real Estate | Co-Founder



Mag. Andreas Zederbauer
CEO | Co-Founder



Christian Bruckner
COO | Prokurist



Mag. Christof Bader
Head of Legal & Business Analysis



Eda Canali B.Sc.
Account Manager



Mag. Ulrike Losmann-Hartl
Head of Marketing



Martina Lebenich
Head of Customer Service



Thorsten Beeh M.A.
Controlling



Mag. Veronika Brenner
Legal



Dominik Ecker, M.A.
Account Manager



Mag. Nina Prantl
Marketing



Alexandra Weber
Customer Service Center



Jelena Zujic
Buchhaltung & Controlling



Mag. Helmut Hein
Business Analysis



Sandra Sperger
Sales Assistent



Eva Schröfl
Customer Service Center



Alexander Klinger
Vertriebsleiter
Deutschland Süd



Diamant Dragusha, B.B.A M.Sc.
Country Manager Schweiz



Dipl. VwBw (FH) Anette Mallinger
Platinum Assistent



Karl Altenhuber
Sales Assistant Schweiz

## dagobertinvest gmbh

dagobertinvest ist eine der führenden österreichischen Corwdinvestingplattformen und vermittelt private Darlehen für wirtschaftlich geprüfte Projekte von renommierten Immobilienentwickler:innen.

Mit einem hochkarätigen Team von Finanzexperten bietet dagobertinvest eine rentable Alternative gegen Kreditklemme und Nullzinspolitik.

**Firmenbuchnummer FN 444877 g**
**Wohllebengasse 12-14 | Top 6.01**
**1040 Wien**

**Büro München**
**Maximilianstraße 35a**
**80539 München**

**Büro Zürich**
**Bahnhofstraße 100**
**8001 Zürich**

**0800 4000 460**
**welcome@dagobertinvest.at**
**www.dagobertinvest.at**

dagobertinvest
einfach mehr verdienen

**Für hohe Zinsen müssen Sie schon was tun.**

Zum Beispiel folgende Website aufrufen:

www.dagobertinvest.at

- ab EUR 250
- 7 – 10% p.a. Zinsen
- 12 – 36 Monate Laufzeit
- geprüfte Immobilienprojekte
- Team mit langjähriger Wirtschaftskompetenz und Branchenerfahrung

**Jetzt registrieren von der aktuellen Neukundenaktion profitieren!**

HIER REGISTRIEREN →

Gewerbliche Vermögensberatung ohne Berechtigung zur Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen, GISA: 28326274
Wirtschaftskammer Wien, Fachgruppe der Finanzdienstleister, Fachgruppe UBIT

Version 4 | November 2021